

ÅRSREDOVISNING 2023-07-01 - 2024-06-30

HSB:s brf City i Skellefteå
794700-1140



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf City i Skellefteå, 794700-1140 får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-06-30.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pantern 7 och 8. På fastigheten har under 1950-51 uppförts två hus med adress Nygatan 58 A-C, 62 A-B, Skeppargatan 10 A-B, Viktoriagatan 7 och innehåller 43 lägenheter med bostadsrätt, 15 lokaler med bostadsrätt och åtta lokaler med hyresrätt. Dessutom har på fastigheterna uppförts 16 garage med laddstolpar/motorvärmare och 48 bilplatser med laddstolpar/motorvärmare.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1,5 rum och kök	2	66
2 rum och kök	6	347
3 rum och kök	14	1 036
4 rum och kök	19	1 936
6 rum och kök	2	246
Bostäder	43	3 631
Lokaler hyressätter	8	380
Lokaler bostadsrätter	15	2 030
Garageplatser med laddstolpar/motorvärmare	16	283
Bilplatser med laddstolpar/motorvärmare	48	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2002	Balkongrenovering	2012	Värmeslingor i hängrännor
2002	Elinstallationer	2014	Övernattningsrum
2003	Nya skyltfönster	2015	Nya termostater
2003	Bastu	2016	Målning av källare och nya armaturer
2006	Stambyte och ventilation	2016	Målning av balkonger
2009	Dörrbyte	2019	Ombyggnation av HSB:s lokaler till bostäder
2009	Fastighetsboxar	2020	Renovering tvättstuga
2010	Ljudstyrd belysning i trapphus	2021	Relining avloppsledning Pantern 8
2012	Ommålning trapphus	2024	Laddstolpar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Installation av laddstolpar.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2024-05-14. Vid besiktningen framkom inga akuta underhållsåtgärder.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5 % from 2023-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024-2025 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 8%. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 648 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 69000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Kent Eriksson	ordförande
Tomas Nilsson	vice ordförande
Jenny Andersson	sekreterare
Per Stenmark	ledamot
Jean Lundqvist	ledamot
Lena Nordlund	ledamot
Anders Eskilsson	ledamot
Kimmo Ejrevi	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Helen Söderström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kent Eriksson, Tomas Nilsson, Jean Lundqvist, Lena Nordlund samt bland suppleanterna Helen Söderström.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kent Eriksson, Tomas Nilsson, Jean Lundqvist och Anders Eskilsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars Burman med Anna Lundmark som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representanter i HSB Norrs fullmäktige

Föreningens fullmäktige representanter är Kent Eriksson samt Anders Eskilsson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-22. Vid stämman deltog 23 medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-06 och det deltog 19 medlemmar.

Stämman beslutade enhälligt att anta 2023 års nya normalstadgar för HSB bostadsrättsförening.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bahnhof
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	Urkraft
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå kraft

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 77 (73) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning i tkr	3 782	3 572	3 625	3 653	3 614
Resultat efter fin.poster i tkr	108	-28	260	365	348
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	648	524	524	524	524
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	91				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	443	395	422	427	413
Energikostnad, kr/m2 totalyta	234				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 242	2 372	2 467	2 499	2 520
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 505				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	1,8	1,1	1,1	1,2
Räntekänslighet i %	4,2				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	266	269	295	284	210
Soliditet i %	19	18	18	17	15
Sparande, kr/m2 totalyta	92	98	129	136	140

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301

kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 178 782 kr. Under året har föreningen amorterat 154 153 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 92 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	127 855	1 626 497	1 687 596	-28 439
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-11-22			-28 438	28 439
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-13 062	13 062	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		69 000	-69 001	
Årets resultat				107 524
Vid årets slut	127 855	1 682 435	1 603 219	107 524

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett positivt resultat för bokslutet 2023-2024. Föreningen höjde årsavgifterna med 5% för året vilket bidrog till det positiva resultatet.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 603 220
Årets resultat	107 523
Totalt att disponera	1 710 743

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 710 743**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 786 837	3 571 830
Övriga rörelseintäkter	3	<u>2</u>	<u>6 320</u>
		3 786 839	3 578 150
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 798 696	-2 494 882
Underhåll	5	-13 062	-192 258
Övriga externa kostnader	6	-29 200	-84 239
Personalkostnader	7	-88 826	-111 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	<u>-462 474</u>	<u>-457 575</u>
		-3 392 257	-3 340 804
Rörelseresultat		394 582	237 346
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	8 555	1 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-295 613</u>	<u>-267 274</u>
		-287 058	-265 785
Resultat efter finansiella poster		107 524	-28 439
Resultat före skatt		107 524	-28 439
Årets resultat		107 524	-28 439

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	14 152 132	13 732 790
		<u>14 152 132</u>	<u>13 732 790</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 152 632	13 733 290
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 962	1 084
Aktuell skattefordran		9 442	38 162
Avräkning HSB Norr ek för		908 778	4 762 213
Övriga fordringar	12	373 562	55 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	93 937	110 164
		<u>1 405 681</u>	<u>4 967 552</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	3 000 000	-
Summa omsättningstillgångar		4 405 681	4 967 552
SUMMA TILLGÅNGAR		18 558 313	18 700 842

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		127 855	127 855
Yttre underhållsfond		1 682 435	1 626 497
		<u>1 810 290</u>	<u>1 754 352</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 603 220	1 687 596
Årets resultat		107 524	-28 439
		<u>1 710 744</u>	<u>1 659 157</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 521 034	3 413 509
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,20	-	13 191 316
		-	<u>13 191 316</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	14 178 782	1 141 619
Leverantörsskulder		190 529	165 109
Fond för inre underhåll	17	49 546	49 546
Övriga skulder	18	87 995	129 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	530 427	610 073
		<u>15 037 279</u>	<u>2 096 017</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 558 313	18 700 842

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	394 582	237 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	462 474	457 575
	<u>857 056</u>	<u>694 921</u>
Erhållen ränta	4 980	1 489
Erlagd ränta	-283 933	-256 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	578 103	440 264
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-314 945	6 569
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-80 623	108 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 535	555 163
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 519 417	-
Erhållna bidrag	637 600	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-881 817	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-154 153	-570 570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-154 153	-570 570
Årets kassaflöde	-853 435	-15 407
Likvida medel vid årets början	4 762 213	4 777 620
Likvida medel vid årets slut	3 908 778	4 762 213
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	908 778	4 762 213
Bunden placering, högst 3 månader	3 000 000	-
	<u>3 908 778</u>	<u>4 762 213</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,7% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 630 kr/lgh för 2024, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 37 864 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter*	3 386 108	3 224 937
Hysesintäkter	112 522	110 182
Intäkter el	217 679	169 262
Intäkter bredband	61 750	63 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 762	9 400
Intäkter gemensamhetsutrymmen	400	-
	<u>3 787 221</u>	<u>3 576 781</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-384	-4 951
	<u>3 786 837</u>	<u>3 571 830</u>

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten, värme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Återvunna avgifter, bonus, överlåtelse och pantförskrivningar	2	6 320
	<u>2</u>	<u>6 320</u>

Not 4 Drift

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsskötsel	159 722	167 520
Snöröjning och halkbekämpning	152 943	89 936
Reparationer	200 672	192 033
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	388 001	330 625
Uppvärmning	915 217	804 146
Vatten	272 215	223 272
Renhållning	185 379	186 793
Förvaltningskostnader	224 847	226 400
Försäkring	61 436	49 162
Fastighetsskatt/avgift	163 830	162 067
Kommunikation och media		
Datakommunikation	45 343	34 739
Kabel-TV	29 091	28 189
	<u>2 798 696</u>	<u>2 494 882</u>

Not 5 Underhåll

	2023/2024	2022/2023
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, tvättstuga	13 062	7 944
Utfört underhåll installationer, byte duschkabin	-	184 314
	<u>13 062</u>	<u>192 258</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023/2024	2022/2023
Telefon och porto mm	800	1 000
Kundförluster	130	210
Risk- och bankkostnader	-	51 865
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	-	6 390
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	28 270	24 774
	<u>29 200</u>	<u>84 239</u>

Not 7 Personalkostnader

	2023/2024	2022/2023
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	55 971	61 203
Vicevärd	20 000	20 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	500	1 000
Övriga personalkostnader	1 975	3 504
Sociala kostnader	10 380	26 144
	<u>88 826</u>	<u>111 851</u>

Medelantal anställda

-

-

Vicevärd har varit Per Stenmark

Not 8 Avskrivningar

	2023/2024	2022/2023
Byggnader	462 474	457 575
	<u>462 474</u>	<u>457 575</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	6 853	922
Övriga ränteintäkter	1 702	567
	<u>8 555</u>	<u>1 489</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	295 233	266 568
Övriga finansiella kostnader	380	706
	<u>295 613</u>	<u>267 274</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	25 901 984	25 901 984
-Årets anskaffningar, Laddstolpar	881 816	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	26 783 800	25 901 984
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 526 194	-12 068 619
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-462 474	-457 575
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 988 668	-12 526 194
Bokfört värde byggnader	13 795 132	13 375 790
Bokfört värde mark	357 000	357 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 152 132	13 732 790
Taxeringsvärde byggnader:	37 800 000	37 800 000
Taxeringsvärde mark:	13 574 000	13 574 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	373 562	55 929
	373 562	55 929

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter	3 575	-
Försäkring, bredband, kabeltv, medlemskap i HSB, eldeb,	90 362	110 164
	93 937	110 164

Not 14 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	2024-06-30	2023-06-30
Fasträntekonto	3,3 %	240617-240917	3 000 000	-
Summa kortfristiga placeringar			3 000 000	-

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Stadshypotek	2025-04-30	2,55 %	5 030 060	5 085 948
Stadshypotek	2024-07-11	4,90 %	1 680 870	1 699 546
Stadshypotek	2024-07-30	0,74 %	1 452 998	1 469 278
Stadshypotek	2024-07-01	4,75 %	982 918	990 931
Stadshypotek	2025-04-30	1,01 %	5 031 936	5 087 232
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>14 178 782</u>	<u>14 332 935</u>
Nästa års amortering			-148 684	-161 372
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-670 032</u>	<u>-636 296</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			13 360 066	13 535 267
Totala skulder på bokslutsdagen			14 178 782	14 332 935
Avgår kortfristig del			<u>-14 178 782</u>	<u>-1 141 619</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del*			-	13 191 316

* Kortfristig del avser kommande amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum inom 12 månader från bokslutsdatum.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	148 684	161 372
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	<u>14 030 098</u>	<u>980 247</u>
	14 178 782	1 141 619

Not 17 Fond för inre underhåll

	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Vid årets början	<u>49 546</u>	<u>49 546</u>
Vid årets utgång	49 546	49 546

Not 18 Övriga skulder

	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Personalens källskatt	10 885	2 563
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 077	1 933
Momsskuld	46 190	102 211
Övriga kortfristiga skulder	<u>22 843</u>	<u>22 963</u>
	87 995	129 670

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Arvoden	-	79 165
Sociala avgifter	-	24 874
Räntor	61 386	49 706
Förutbetalda avgifter/hyror	357 507	310 289
Borevision	10 955	10 955
Fjärrvärme, el, markvärme	<u>100 579</u>	<u>135 084</u>
	530 427	610 073

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

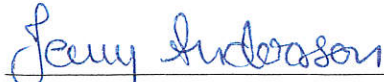
	2024-06-30	2023-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	21 677 400	21 677 400
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	21 677 400	21 677 400
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Skellefteå 2024-10-23



Kent Eriksson



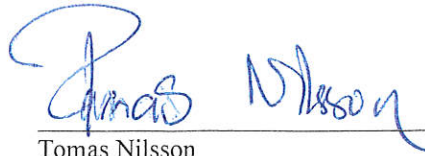
Jenny Andersson



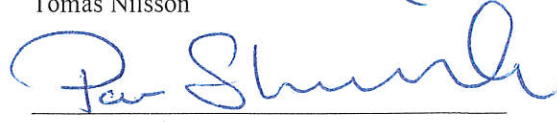
Jean Lundqvist




Anders Eskilsson



Tomas Nilsson



Per Stenmark



Lena Nordlund



Kimmo Ejrevi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-11-04



Lars Burman

Av föreningen vald revisor



Oscar Rosdahl

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf City i Skellefteå, org.nr. 794700-1140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf City i Skellefteå för räkenskapsåret 20230701-20240630.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

OR

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf City i Skellefteå för räkenskapsåret 20230701-20240630 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall 2024-11-04



Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Burman
Av föreningen vald revisor